



6 eneboligtomter Kodlidalen B2

Tekniske avklaringer tilpasset tomt B2

Regulert tomt B2 er en delvis skrånende tomt bestående av 6 enkelttomter, avgrenset av Varafjellveien i vest og Ringtrostveien i øst i tillegg til innbyrdes, regulerte tomtegrenser. Etter en reguleringsendring i 2025 er det avklart at de 6 tomtene kan bebygges med inntil 12 boenheter i form av 1 tomannsbolig per tomt. Ringtrostveien stiger om lag 7 m fra nederste tomt i nord til øverste tomt i sør. Mot Varafjellveien er det for de 4 nederste tomtene, og delvis den 5 tomtene, etablert natursteinsmur som på det meste har en synlig høyde på om lag 1,9 m. Natursteinsmur er plassert inne på tomtene. Både Varafjellveien og Ringtrostveien er å anse som offentlig infrastruktur som inneholder både kabler, belysning og rørledninger. Infrastruktur som betjener omkringliggende eiendommer, og som må forventes å være i drift til enhver tid.

Dette vedlegget inneholder opplysninger som vil være særlig relevante å hensynta ved utforming og planlegging av bebyggelse på tomtene for å unngå konflikt med, og skader på omkransende infrastruktur og bebyggelse når tomtene bygges ut. Formalkrav i reguleringsplan med bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre styringsdokumenter er ikke omtalt ytterligere i dette vedlegget.

1. Vann, overvann og spillvann:

- Det er lagt inn 1 stk stikk for vann og avløp til hver av de 6 tomtene som vist på tegning H1. OV125 PVC, SP110 PVC og VL32 PE.
- Gjesdal kommune ønsker alle vannstikk koblet i vannkum. Vannkum V3 og V5 er utstyrt med stengeventiler og betjener de 6 tomtene på B2.
- Dersom tomtene skal bebygges med tomannsboliger vil det være behov for å splitte stikkledninger til hver boenhet internt på tomtene. Avløpsstikk splittes i kum, vannstikk splittes med sveiste PE-rørdeler. Gjesdal kommune tillater ikke nedgravde skrukoblinger. Prosjektering og kostnader med eventuell splitting av stikkledninger vil tilfalle tomtekjøper.
- Høyden på avløpsledningene i Ringtrostveien vil danne begrensinger for hvor lavt det kan bygges på de enkelte tomtene. Laveste byggehøyde som følge av avstandskrav til offentlige avløpsledninger er angitt på snitt og profiltegning.
- For de nederste to tomtene mot nord vil det også være begrensinger i laveste byggehøyde som følge av avstandskrav fra flomvei for offentlig fordrøyningsbasseng.

2. Overvann LOD:

- Reguleringsbestemmelsene §5.7 angir krav til lokal overvannsdisponering, LOD. Avrenningen fra tomtene skal reduseres slik

Postadresse
Gjesdal Kommune
Rettedalen 1
4330 Ålgård
Besøksadresse
Storahuset

E-postadresse
postmottak@gjesdal.kommune.no
Telefon
51611100
Telefaks
51618956

Tjenesteområde teknisk drift og utbygging
Rettedalen 1, 4330 Ålgård
Telefon 5161 1100
Telefaks 5161 8956
Besøksadresse
Storahuset

Bankkonto
6350.05.38750
Foretaksregisteret
964978573

at denne maksimalt tilsvarer en avrenningskoeffisient $C=0,25$. LOD tiltak og forutsetninger skal dokumenteres.

- Overvann og dreisvann fra tomten må håndteres i anleggsperioden slik at det ikke ledes forurensinger til Gjesdal kommune sitt ledningsnett eller til vassdrag. Anleggssandfang eller tilsvarende må benyttes.
- Det er opp til tomtekjøper å planlegge og dokumentere LOD og håndtering av overvann i anleggsperioden for tomten.

3. Vannmåler:

- Viser til «Kommunal forskrift for vann og avløpsgebyr».
- Vannkum V er tilrettelagt for mulig montering av vannmåler.
- Det er opp til tomtekjøper å planlegge og inngå avtale med Gjesdal kommune om leie og installasjon av vannmåler dersom det skal benyttes.
- Dersom tomtene skal bebygges med tomannsboliger vil vannmålere måtte plasseres innvendig i boliger.

4. Belysning:

- Lysmaster og tennskap for belysning av Ringtrostveien er plassert langs østsiden av vegen og dermed på motsatt side av tomten, med unntak av 1 stk lysmast i offentlig grøntområde like nord for nederste tomt mot nord.
- Lysmaster for belysning av Varafjellveien er plassert langs vestsiden av veien og dermed også på motsatt side av tomten.

5. El-nett og fiber:

- Det er lagt inn 1 stikkledning for strøm og fiber til hver av de 6 tomtene. Fordelingsskap S43692 og S43700 betjener tomtene på B2.
- Stikkledninger følger plassering av stikkledninger for vann- og avløp.
- Dersom tomtene skal bebygges med tomannsboliger vil det være behov for å splitte stikkledninger til hver boenhet internt på tomten. Stikkledninger for lavspent splittes i eget fordelingsskap internt på tomten og må utføres av Lyse Lnett. Stikkledninger for fiber splittes i eget fordelingsskap internt på tomten og må utføres av Lyse Fiber. Prosjektering, dialog med Lyse og kostnader med eventuell splitting av stikkledninger vil tilfalle tomtekjøper.

6. Utgraving og planering:

- Reguleringsplan angir absolutte byggegrenser og byggehøyder for tomten, men det er byggets utforming og nødvendig utgravingsnivå som avgjør om det kan bygges helt ut til regulert byggegrense. Som angitt innledningsvis og i kapittel for vann- og avløp vil også avløpsledninger og flomvei fra fordrøyningsbasseng danne forutsetninger for byggehøyder på tomten.
- Utforming og planlegging av bebyggelse på tomten vil være av betydning for å unngå skader på omkransende infrastruktur og støttemur.
- Plan og terrengsnitt illustrerer prinsipielle forutsetninger for tomten med hensyn til utgravingsnivå, graveskråning og grunnforhold. Oppgitte planerings- og utgravingshøyder er å anse som veiledende.
- Det vil kunne bli behov for å ta opp høydeforskjeller også mellom tomtene som følge av variasjon i byggehøyder. Det er opp til tomtekjøper å planlegge ny bebyggelse slik at denne kan opparbeides uten å undergrave og skade omkransende infrastruktur og støttemur, og på en slik måte at tomtehøyder korresponderer med tilstøtende tomter og infrastruktur.

7. Kantstein og innkjørsel:

- Tomten skal ha avkjørsel fra Ringtrostveien og er avgrenset med granittkantstein mot offentlig vei. Topp kantstein 2 cm over asfaltflater med unntak av nederste tomt mot nord der det er lagt inn en kombinasjon av kantstein med 13 cm og 3 cm høyde som følge av flomvei for offentlig

fordrøyningsanlegg.

- I Vegnorm for Gjesdal kommune aksepteres det innkjørsel i 4 m bredde. Innkjørsel skal være markert med tversgående granittkantstein minimum 2 cm over asfalt offentlig veg. Eventuelle avvik fra Vegnorm må avklares med Gjesdal kommune.
- Det er opp til tomtekjøper å planlegge og utforme plassering av innkjørsel til tomt med nødvendig tilpassing av kantstein ihht. Vegnorm.

8. Postkassestativer

- Det er plassert 2 stk postkassestativer på den øverste tomten på B2. Stativ 1 med plass til 12 postkasser og stativ 2 med plass til 10 kasser. Stativ 2 skal flyttes mot nord, til tomt B2-3, for å gi dekning til de 5 tomtene lengst nord på B2. 5 tomter som kan bebygges med inntil 10 boenheter. Postkassestativ er fundamentert på prefabrikkerte betongfundamenter. Kostnad med demontering og flytting av postkassestativ vil tilfalle tomtekjøper av tomten stativet er plassert på før flytting.
- Utgangspunkt for plassering av stativ er vist på tegning X10. Tomtekjøper står fritt til å justere plassering internt på egen tomt, eventuelt på egne tomter ved kjøp av flere tomter.

9. SHA og ytre miljø:

- Utførende entreprenør for feltutbyggingen, Bjelland AS, forventer å være ferdig med alle sine arbeider for Gjesdal kommune innen tomtekjøper går i gang med arbeider på tomten.
- Tomtekjøper må sørge for en sikker gjennomføring av byggeprosessen, både med hensyn til egne arbeidere og ytre miljø.
- Tomten må være inngjerdet og skiltet som byggeområde i hele byggeprosessen.
- Det er opp til tomtekjøper å sørge for at alle gjeldende krav til sikkerhet, helse, forurensing og støy ivaretas i byggeperioden. Tomtekjøper må ta særlig hensyn til omkringliggende bebyggelse og beboere i området.